

# Bulletin Trimestriel d'Information de la SCPI Reason

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable Visa SCPI n°24-25 de l'AMF  
du 1er octobre 2024 37-39 rue Boissière - 75016, Paris 934 354 580 R.C.S. Paris

# Contexte macro-économique

Nous tenons à remercier chaleureusement nos fondateurs, nos premiers investisseurs ainsi que nos partenaires pour leur confiance et leur soutien, qui ont joué un rôle essentiel dans le lancement de la SCPI Reason. Ce premier bulletin trimestriel marque une étape importante, reflétant notre ambition de **rendre notre méthode de gestion accessible à tous**.

Après plusieurs années de performance dans la gestion de fonds professionnels, le lancement de la SCPI Reason s'impose comme une évidence. Dans un marché secoué par la hausse des taux d'intérêt, où la gestion traditionnelle montre ses limites, nous sommes convaincus que notre approche quantitative et scientifique, fondée sur des données fiables et libérées des biais émotionnels, permettra d'offrir à nos investisseurs des opportunités distinctives et pérennes, parfaitement adaptées aux défis actuels et futurs.

L'année 2024 a été marquée par des ajustements monétaires significatifs dans les principales zones économiques. La Banque centrale européenne (BCE), la Réserve fédérale américaine (Fed) et la Banque d'Angleterre ont respectivement abaissé leurs taux directeurs à quatre, trois et deux reprises. Ces mesures visaient à soutenir la croissance et contenir l'inflation, dont le rythme de ralentissement varie selon les régions.

Malgré ces efforts, l'Europe reste confrontée à des incertitudes économiques, notamment liées aux difficultés de l'industrie allemande et à une croissance économique morose.

Cependant, **nous adoptons une vision contrarienne** : une politique budgétaire plus expansive en Allemagne, combinée à une meilleure coopération européenne, pourrait revitaliser la croissance régionale.

De plus, le taux d'épargne élevé des ménages européens, estimé à 15 % contre une moyenne historique de 12 %, représente un potentiel de relance de la consommation et de l'investissement, avec un excédent d'épargne avoisinant les 240 milliards d'euros. Aux États-Unis, malgré les incertitudes liées à l'élection de Donald Trump et à son programme protectionniste, nous pensons que les risques inflationnistes sont surestimés. La Fed a d'ailleurs révisé ses prévisions en réduisant le nombre de baisses de taux anticipées pour 2025.

Dans ce contexte, **nous restons optimistes quant à une reprise économique progressive en 2025**, portée par une normalisation des politiques monétaires, une mobilisation des épargnes européennes et des politiques budgétaires plus favorables. L'Europe, souvent sous-estimée, pourrait bien surprendre les marchés en s'affirmant comme **une zone de résilience et de croissance**.



**Mansour Khalifé**  
Executive Chairman, MNK Partners

## ● 02. Résumé

# ● reason en quelques chiffres

Depuis son lancement le 30 octobre 2024, la SCPI Reason a déjà réalisé **deux acquisitions stratégiques**, posant les bases d'un portefeuille solide et diversifié. Nous rappelons que les objectifs de performances ne sont pas garantis.

Collecte	6,1 M€
Capitalisation	6,3 M€
Taux de distribution cible 2025*	8,5%
Objectif TRI sur 8 ans	7,5%
Valeur de part	(0,97€ jusqu'au 31/01/25) 1€
Nombre d'associés	210
Nombre de parts créées	6,5 M
Nombre d'actifs en portefeuille	2
Taux d'occupation financier (TOF)	100%

\*L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. La durée de placement recommandée sur la SCPI Reason est de 8 ans. Le taux de distribution affiché est une prévision et ne garantit pas le rendement.

## ● 03. Performance

# Performance

Pour 2025, nous visons **un objectif de performance supérieur à 8,5 %**. Trois nouvelles acquisitions sont déjà en cours, renforçant notre positionnement sur des actifs de qualité, répartis dans des zones stratégiques et s'inscrivant dans une démarche durable. Cette dynamique s'appuie sur notre capacité à anticiper les cycles immobiliers et à sélectionner des actifs offrant un potentiel de rendement optimal.

\*Les performances passées ou partielles ne garantissent pas les performances futures. Le taux de distribution annualisé de 12,6 % (extrapolé sur 12 mois) doit être considéré comme un indicateur à analyser en complément des autres indicateurs de performance et dans le cadre global de la stratégie d'investissement de la SCPI Reason. Ce taux ne constitue en aucun cas une garantie de rendement annuel.

Dividende brut **4€**  
versé pour 200 parts

Dividende net de fiscalité **3,06€**  
versé pour 200 parts

TD 2024\* sur la période de novembre et décembre **2,1%**

extrapolé sur une période de 12 mois **12,6 %**

Valeur de part

Valeur de part : 0,97 €

Valeur de réalisation : 0,84 €

Valeur de reconstitution : 1,01 €

Valeur de retrait : 0,88 €

● 04. Patrimoine

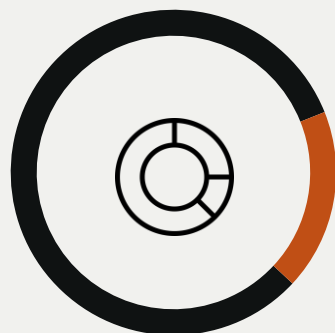
# Votre patrimoine

Répartition Géographique



● Ecosse 82%  
● Irlande 18%

Répartition Sectorielle



● Logistique 82%  
● Crèche 18%

WALB

10 ans

Rendement  
AEM\*

8,2%

Taux d'occupation  
physique (TOP)

100%

Surface  
totale gérée

11 400 m<sup>2</sup>

Nombre de  
locataires

2

- 05. Acquisitions

# ○ Simbas Childcare - Dublin, Irlande

Typologie	Crèche
Durée du bail	10 ans
Rendement*	7,7%
Prix de l'acquisition	1,1 M€

\*Rendement net vendeur à l'acquisition. Il s'agit du loyer divisé par la valeur de l'actif hors droits.



- 05. Acquisitions

# ○ International House - Aberdeen, Écosse

Typologie	Logistique
Durée du bail	10 ans
Rendement*	9,1%
Prix de l'acquisition	4,2 M€

\*Rendement net vendeur à l'acquisition. Il s'agit du loyer divisé par la valeur de l'actif hors droits.



- 05. Acquisitions

# ○ Logistique à Cork

Typologie	Logistique
Durée du bail	11,4 ans
Rendement*	8,2 %
Prix de l'acquisition	4,5 M€

\*Rendement net vendeur à l'acquisition. Il s'agit du loyer divisé par la valeur de l'actif hors droits.



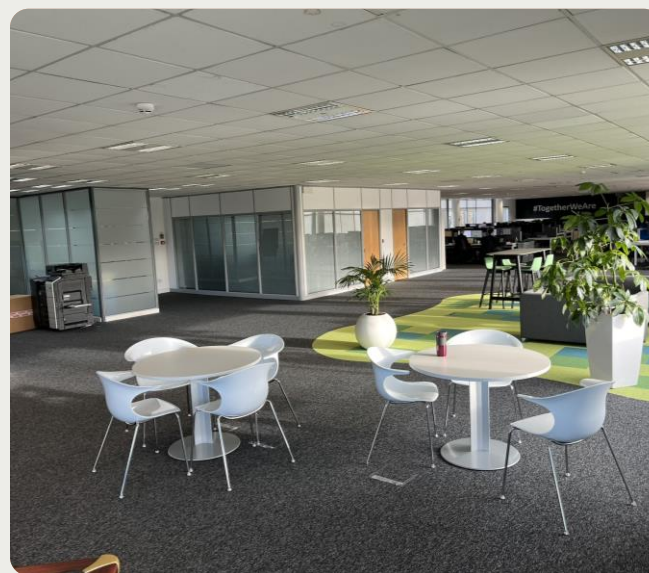


- 05. Acquisitions

# ○ Bureaux à Glasgow

Typologie	Bureaux
Durée du bail	9,7 ans
Rendement*	10,2 %
Prix de l'acquisition	4,4 M€

\*Rendement net vendeur à l'acquisition. Il s'agit du loyer divisé par la valeur de l'actif hors droits.



- 05. Acquisitions

# ○ Hôtel économique à Newcastle

Typologie	Hôtel
Durée du bail	14,6 ans
Rendement	8,9%
Prix de l'acquisition	5,0 M€

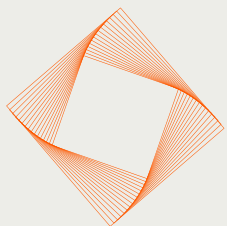
\*Rendement net vendeur à l'acquisition. Il s'agit du loyer divisé par la valeur de l'actif hors droits.



- 06. Investissement Responsable

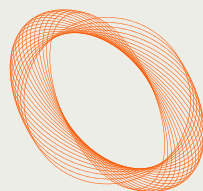
# Des investissements responsables avec Reason

## Labellisation ISR



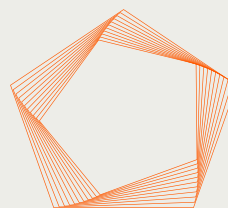
Procédure de labellisation ISR en cours et dont l'obtention est prévue courant du premier trimestre 2025

## Energies renouvelables



Contribution à la transition écologique et à la promotion d'un modèle durable et vertueux en investissant marginalement dans les énergies renouvelables (ENR)

## ESG



Intégration des critères ESG dans l'approche d'investissement et de gestion et respect des PRI



## 07. Informations

# Chiffres clés



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Prix de part

1 €

Minimum de  
souscription

200 €

Délai de jouissance

5 mois

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois

Délai de placement  
recommandé

8 ans

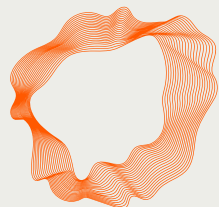
# Nos frais

Commission de souscription	12% TTI
Commission de gestion	14% TTC
Commission de suivi & pilotage	0 %
Commission d'acquisition	0 %
Commission de cession de parts	0 %
Commission de cession d'actifs	5 % TTI

TTI = toutes taxes incluses  
TTC = toutes taxes comprises

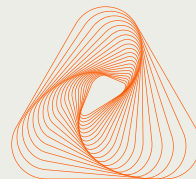
# Informations Pratiques

## Conditions de souscription



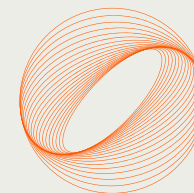
Un minimum de souscription de deux cents parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 0,76 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 0,24 euros (après le 31 janvier 2025, période sponsor). La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 12 % (TTI) (exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°, e et f du CGI) du prix de souscription des Parts. Cette commission supporte : A hauteur de 9 % TTI la prospection et la collecte des capitaux, A hauteur de 3 % TTI la recherche des actifs immobiliers pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier.

## Conditions de retrait



La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (MNK Partners France SAS - Service Clients - 37-39, rue Boissière-75116 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait. Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont l'objet du retrait. L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI Reason (disponible sur [www.mnk-partners.com](http://www.mnk-partners.com)) et plus précisément au « 1.2 – Modalités de sortie ».

## Cession directe



Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles. Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date. Un droit d'enregistrement de 5 % est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor doit être remise à la Société de Gestion.

# Terminologie

## Taux de distribution (TD)

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## WALB

WALB (Weighted Average Lease Break) désigne la durée moyenne pondérée avant la première possibilité de rupture des baux. Cet indicateur mesure le temps restant, en moyenne, avant que les locataires puissent activer une clause de résiliation anticipée de leur bail.

## Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution d'une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) correspond à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs détenus par la société, à laquelle s'ajoutent les frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine (droits de mutation, frais de conseil, commissions, etc.).

## Valeur de réalisation

La valeur de réalisation d'une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) correspond à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs détenus par la société, notamment les actifs financiers. Calculée au moins une fois par an à la suite des expertises immobilières, elle reflète de manière fidèle la valeur réelle d'une part de SCPI à un instant donné.

- 09. Disclaimer

# Risques et avertissements

## Risque de perte de capital

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

## Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

## Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

## Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ou obtenir le retrait de ses Parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des Parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

## Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

## Risque de contrepartie

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## Risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.





● reason Mentions Légales

SCPI Reason – SCPI n°25-25 de l'AMF du 1er octobre 2024 R.C.S Paris 934 354 580 Société de Gestion : MNK Partners Société par Actions Simplifiée au Capital de 375 000 € Immatriculation R.C.S. 833 087 604 – Agrément AMF GP-19000006 37-39, rue Boissière, Paris, France, 75116